

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE THOLLON LES MEMISES



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION – PHASE APPROBATION

2 – PADD

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de ce jour :

Le 6 juin 2019

Le Maire, Régis BENEDETTI

PROCEDURES

PLU approuvé le 6 juin 2019

VU pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 6 juin 2019
Le Maire, Régis BENEDETTI



Urbaniste

Florence LACHAT



Le projet d'aménagement et de développement durables

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de THOLLON LES MEMISES

Janvier 2017

1. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

1.1. POLITIQUES D'AMENAGEMENT

Il s'agit de structurer le développement urbain en appui de l'armature urbaine existante.

Définir l'emprise du centre-village autour du chef-lieu (pôle administratif).

En prévoyant l'aménagement du centre-village¹ par :

- L'amélioration du traitement des espaces publics à l'intérieur du centre-village.
- Le renforcement du poids urbain des ensembles urbanisés.

En gérant le développement urbain des hameaux :

- Par le maintien d'une urbanisation groupée et contenue autour d'un noyau et dans une enveloppe urbaine lisible : Chez Cachat, Chez Les Vesins, Lajoux par exemple ;
- Par la gestion des évolutions des volumes bâtis et des constructions nouvelles ;
- Par l'intégration de certains sites urbains particuliers aux hameaux (La Source chez Cachat, Le Crédit Nord à Lajoux, ...)

En prévoyant les besoins des constructions isolées que ce soit des constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique (La Buissonnière, Les Lanches, ...) ou d'artisanat.

1.2. POLITIQUES D'EQUIPEMENT

En matière de traitement des espaces publics²

Il s'agit de contribuer à l'amélioration du traitement des espaces publics à l'intérieur du centre-village

En précisant l'aménagement et/ou les abords :

- des délaissés routiers de la déviation de la départementale en traversée du secteur Le Nouy / Chez Les Aires
- de l'aire de jeux des Effalées / la station
- des espaces publics minéraux autour du pôle administratif et des terrains de sport

En intégrant le paysage comme un atout majeur du traitement des espaces publics :

¹ Ce point des politiques d'aménagement complète le paragraphe 1.4 portant sur les politiques du paysage.

² Les axes des politiques d'équipement en matière de traitement des espaces publics complètent le paragraphe 1.4 portant sur les politiques du paysage.

- les coupures d'urbanisation à l'intérieur du centre-village ;
- les vues depuis le chef-lieu administratif ;
- la porte végétale située sur le ruisseau de Chez Cachat et marquant l'entrée du centre-village.

En créant des aménagements particuliers.

En matière de desserte énergétique

Autoriser les installations de tout système utilisant des énergies renouvelables (solaire, bois énergie, ...).

Etre vigilants sur le respect d'une bonne intégration de ces systèmes au cadre de vie.

En matière de gestion de la ressource

Poursuivre l'amélioration des équipements existants et les compléter si nécessaire.

1.3. POLITIQUES D'URBANISME

Il s'agit de préciser la typologie de logements à produire selon les secteurs de la Commune et de quantifier la production de logements

Cibler des secteurs de densification de niveau 25 logements par hectare

Prévoir la production de logements ...

... En tenant compte des possibilités de mutation urbaine des secteurs d'hébergement touristique obsolète.

... En identifiant le bâti ancien dont le volume peut être réinvesti pour produire un ou plusieurs logements que ce bâti soit en zone urbaine ou essaimés en zone agricole ou naturelle.

1.4. POLITIQUES DU PAYSAGE

La commune de THOLLON distingue 3 entités paysagères ; il s'agit pour chacune de conserver les caractéristiques paysagères sans les figer mais en veillant à la pérennisation de leur rôle dans le projet d'aménagement du territoire. :

- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les pôles habités
- Conserver les vues les plus remarquables.
- Préserver le paysage de la falaise en mettant en œuvre le plan biodiversité.
- Rester vigilant sur l'insertion des équipements liés aux sports de la montagne.
- Soutenir le pastoralisme garant des paysages du plateau des Mémises.
- Préserver les cheminements nature.

1.5. POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Il s'agit de valoriser la biodiversité et la richesse des milieux naturels, et de garantir la bonne connexion entre les milieux

- Permettre les aménagements en zone naturelle pour les activités de loisirs :
- Préserver les particularités territoriales qui font l'objet de protection patrimoniale (ZNIEFF, ...), de mesures d'inventaires (Zones humides, ...), autre(s) ...
- Conserver l'outil de production agricole sur le plateau de Thollon et sur le plateau des Mémises.
- Soutenir l'outil de production liée à l'exploitation forestière
- Prévenir les risques et les nuisances : en intégrant la gestion des risques et des nuisances dans l'urbanisme et dans les projets d'aménagements / ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes

1.6. POLITIQUES DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Pérenniser les axes écologiques structurants notamment les axes transversaux :

- de l'est de St Paul-en -Chablais à la forêt de Grammont, en Suisse, via le sud de Thollon-les-Mémises;
- de la dent d'Oche à la pointe de l'aiguille

2. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT

2.1. L'HABITAT

Prendre en compte le parc privé ancien en termes de parc privé potentiellement indigne (PPPI) et en termes de lutte contre la précarité énergétique

En permettant l'amélioration de ces bâtiments au travers de prescriptions réglementaires adaptées.

Mixité sociale

Agir en compatibilité avec le plan d'action du PLH

Le bâti de valeur patrimoniale

Définir les outils visant à la conservation du patrimoine de l'architecture vernaculaire

Densification

Prévoir des densifications différenciées selon les secteurs de la Commune (se reporter au paragraphe 1.3 ci-dessus).

2.2. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Aménager / sécuriser les voies existantes

Améliorer l'offre en stationnement et la compléter

Diversifier les modes de déplacements en compatibilité avec les projets portés par la CCPEVA.

2.3. LES RESEAUX D'ENERGIE

Veiller aux possibilités de mise en œuvre de la production d'énergie renouvelable y compris lors du réinvestissement des constructions de valeur patrimoniale en permettant sur ces édifices des adaptations au mode de vie contemporain.

2.4. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Concernant le développement des communications numériques, le Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de Haute-Savoie (SYANE) propose aux communes la pose anticipée de fourreaux dans l'attente des réseaux de communication numérique.

En prévoyant la pose anticipée de fourreaux :

- dans les zones d'activités économiques nouvelles ou requalifiées ;
- dans les nouvelles opérations d'aménagement d'importance ;
- au niveau des nouvelles voiries (ou des anciennes lorsque des travaux de réseaux souterrains sont entrepris).

2.5. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, ET LES SERVICES PUBLICS

Maintenir et dynamiser un tissu d'activités commerciales artisanales et commerciales de proximité dans les lieux de vie.

Maintenir dans la limite de la capacité des services communaux l'accès à l'éducation, à la culture, aux activités sportives et de loisirs.

Intégrer les actions en intercommunalité

2.6. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Améliorer l'accueil des artisans

Mettre en œuvre une offre touristique multi saison pour être attractif toute l'année tout en répondant au besoin de la population

Inciter à un tourisme durable :

Donner les conditions favorables à une exploitation maîtrisée de la forêt.

Pérenniser et développer l'agriculture :

- Préserver les espaces agricoles stratégiques.
- Offrir des possibilités aux agricultures alternatives.
- Préserver les alpages de toute urbanisation nouvelle et prévoir un réinvestissement raisonné des chalets d'alpage existant.
- Permettre la mise en place de circuits courts, vente directe à la ferme,
- Permettre les activités complémentaires (agro tourisme notamment), en créant une offre d'hébergement touristique respectant l'exploitation.
- Veiller au maintien de l'agriculture dans les secteurs d'alpage.

3. DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.

Sur le taux de croissance démographique

Au cours de la période 1999 à 2013, le taux de croissance annuel constaté à THOLLON LES MEMISES est de +1,6% par an.

Tendre vers le taux de croissance affiché au SCOT du Chablais induit une légère décroissance démographique à échéance du PLU (2017-2027).

Un taux de croissance de +1,4% permet d'accueillir environ 110 habitants supplémentaires d'ici 2027 ; l'objectif est de conserver des ménages de type famille (soit en moyenne 2,3 personnes par ménage).

Sur la consommation foncière

Entre 2005 et 2015, d'après le registre des autorisations d'urbanisme de la Commune, la consommation foncière déclarée est de 6,5 hectares.

Les besoins en consommation foncière pour répondre aux besoins des populations résidentes et à accueillir sont estimés à 4 hectares destinés au logement permanent auxquels il est ajouté un coefficient modérateur de 1,5, soit un besoin réel de 6 hectares.

Ce coefficient modérateur est nécessaire pour prendre en compte entre autre, le foncier qui sera utilisé pour le logement non permanent ou qui sera immobilisé par la rétention foncière (constitution d'un patrimoine, jardin d'agrément, ...).

Sur la production de logements

Au cours de la période 1999 à 2013, Le parc de logements a connu une croissance de +2,0%.

La représentation des résidences secondaires dans le parc de logements de THOLLON LES MEMISES est forte aux environs de 80% (81,8% en 1999 contre 79,9% en 2013).

Dans le SCOT du Chablais, la commune de THOLLON LES MEMISES est classée station de montagne. Les objectifs de production de logements sont :

- + 200 logements à échéance 10 ans
- auxquels s'ajouteront 180 logements à échéance 20 ans

Le décompte du nombre de logements a commencé à la date d'approbation du SCOT en février 2012. Il convient de prévoir un nombre de logements supplémentaires d'environ 170 d'ici une dizaine d'années.

Les élus souhaitent accroître la part des résidents permanents et réduire la part des résidences secondaires.